

Textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. In den WA-Gebieten WA2+5 ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2. In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3. In dem Allgemeinen Wohngebieten WA6 kann die zulässige Geschossfläche ausschließlich für die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,6 (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- 2.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 muss das Staffelgeschoss umlaufend mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Davon ausgenommen ist der Bereich der Treppenhäuser einschließlich der Aufzüge. Straßenseitig darf ausnahmsweise von dem Rücksprung mit 1,0 m Tiefe abgewichen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Bezugspunkt (in Meter über NHN) wird gemessen an der gemittelten Höhe der geplanten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie des rechnerisch zu ermittelnden Schnittpunktes der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.
Der zu ermittelnde Bezugspunkt gilt für die jeweilig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen.
Der zu ermittelnde Bezugspunkt gilt zur Ermittlung der Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW der jeweiligen baulichen Anlage (§ 18 BauNVO).
Ausgenommen davon sind die mit "X" gekennzeichneten Baufelder. Für die mit "X" gekennzeichnete Baufelder gilt der zu ermittelnde Bezugspunkt lediglich für die Höhe der baulichen Anlagen, unberührt bleibt hier die Ermittlung der Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW. Zur Ermittlung des Bezugspunktes (vgl. Satz I) gilt die angrenzende ausgebaute Musfeld- bzw. Johanniterstraße.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 darf die festgesetzte Baugrenze durch Vor- und Rücksprünge der Gebäude auf einer Länge von maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudefront um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen $0,4 H$ (H = Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW).

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 sind bei Einzelhäusern je angefangener 130 m^2 Grundstücksfläche 1 Wohneinheit und bei Hausgruppen und Doppelhäusern höchstens 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA2+5 sind bei Einzelhäusern ausnahmsweise 2 Wohneinheiten zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 sind je angefangener 85 m^2 Grundstücksfläche und im WA7 je angefangener 75 m^2 1 Wohneinheit zulässig.

6. Die festgelegte Geländehöhe von 33,50 m über NHN setzt für die TGA die durch Aufschüttungen veränderte neue maximale Geländehöhe fest. Die festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW (§ 9 Abs. 3 BauGB).

7. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Ausnahmsweise darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen, Garagen und Carports um bis zu drei Meter überschritten werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

7.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher bzw. privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) und den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Hiervon sind begrünte Müllstandplätze ausgenommen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

7.3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 4+5 sind Nebenanlagen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

8. Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchG vom 26.01.2010) feste Stoffe gemäß § 3 (1) Nr. 1-5 und Nr. 6-8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die zeichnerisch festgesetzte KWK Anlage.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 sind Hausgruppen nur mit bis zu vier Hauseinheiten zulässig.
2. Die Fassaden und Dacheindeckungen von aneinandergebauten Hauseinheiten sind in den gleichen Materialien und Farben auszuführen. Bei aneinander gebauten Hauseinheiten sind die Hauptgebäude in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.
3. Technische Aufbauten
In dem allgemeinen Wohngebiet WA1-3+6 dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten (einschließlich der zulässigen Staffelgeschosshöhen unter I.2.2) durch erforderliche haustechnische Anlagen um bis zu 1 m und im WA6 einschließlich durch Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser überschritten werden.
4. Aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Dachform zu errichten.
5. Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten sowie Zwerchhäusern darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite der Gebäudeeinheit höchstens 60% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.
6. Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens fünf Metern von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Abgrenzung der Privatstraße zu errichten.
7. Im Bereich der Vorgärten (siehe Darstellung in der Planzeichnung) dürfen als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur privaten Erschließungsfläche keine Einfriedungen errichtet werden. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
8. Einfriedungen sind in den übrigen Bereichen nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auch Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Trennwände im Terrassenbereich, die unmittelbar an der hinteren Gebäudekante der Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

III. Hinweise

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW und der Konvention von La Valletta unterliegen Bodendenkmäler dem ausdrücklichen Schutz. Dies betrifft sowohl bekannte als auch bislang nicht bekannte Denkmäler.

Im Plangebiet liegt der Verdacht auf archäologische Funde vor. Werden bei Bodenarbeiten archäologische Funde (Artefakte, historische Baureste, Fossilien) entdeckt, sind sofort die Untere Denkmalbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten zu informieren. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.

2. Der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 - 1945 ist zu entnehmen, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) aufgrund vermehrter Kampfhandlungen vorliegt. Vor Durchführung von vorbereitenden Arbeiten bzw. bereits vor Genehmigungen von Bauanträgen ist daher eine Überprüfung auf den konkreten Verdacht und der überbaubaren Flächen notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
3. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils gültigen Fassung.
4. Auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes ist ein unterirdischer Luftschutzbunker vorhanden: Details zu diesem Baukörper sind von Seiten der Fachbehörden nicht bekannt.
5. Zur Trockenhaltung der Kellerräume sollte sicherheitshalber eine Abdichtung gegen drückendes Wasser vorgenommen werden, da aufgrund der sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse und der Eventualität, dass noch zusammenhängende und dann stauende Bauteile im Untergrund verblieben sind, nicht mit Sicherheit zeitweise aufstauendes und dann drückendes Sickerwasser ausgeschlossen werden kann.
6. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes, insbesondere im Bereich des aktuellen Altbaumbestandes, ist ggfs. mit Wassereinfluss im Gründungsbereich zu rechnen. Hier überlagern holozäne Bachablagerungen Substrate der quartären Niederterrasse.
7. Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierte Medio Rhein“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Konsolidierte Medio Rhein“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Nach vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme verzeichnet.